



Commune de
Ham-sous-Varsberg

PLAN LOCAL d'URBANISME



REGLEMENT

PLU approuvé par DCM du 30 janvier 2012



60, RUE SAINTE HELENE – 57700 HAYANGE
Tel : 09 61 29 86 84 - Fax : 03 82 58 03 42



SOMMAIRE

TITRE I Dispositions générales	3
TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines	17
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	18
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	26
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	36
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ	41
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	45
TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser	51
CHAPITRE I - Règlement applicable à la zone IAU	52
CHAPITRE II - Règlement applicable à la zone IIAU	61
TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles	65
TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	71

Commune de Ham-sous-Varsberg

Plan Local d'Urbanisme
Règlement

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

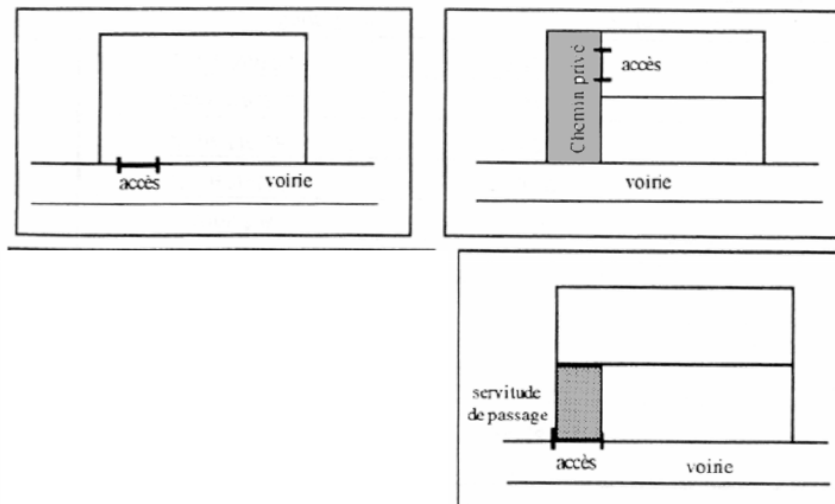
Article 1: Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Ham-sous-Varsberg du Département de la Moselle (n° INSEE : 57288)

Article 2: Lexique

Accès

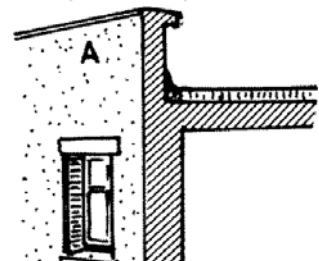
L'accès est défini comme étant le point de pénétration sur une unité foncière sur laquelle est projetée une opération à partir de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique, ou la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses.

Acrotère (source : DICOBAT)



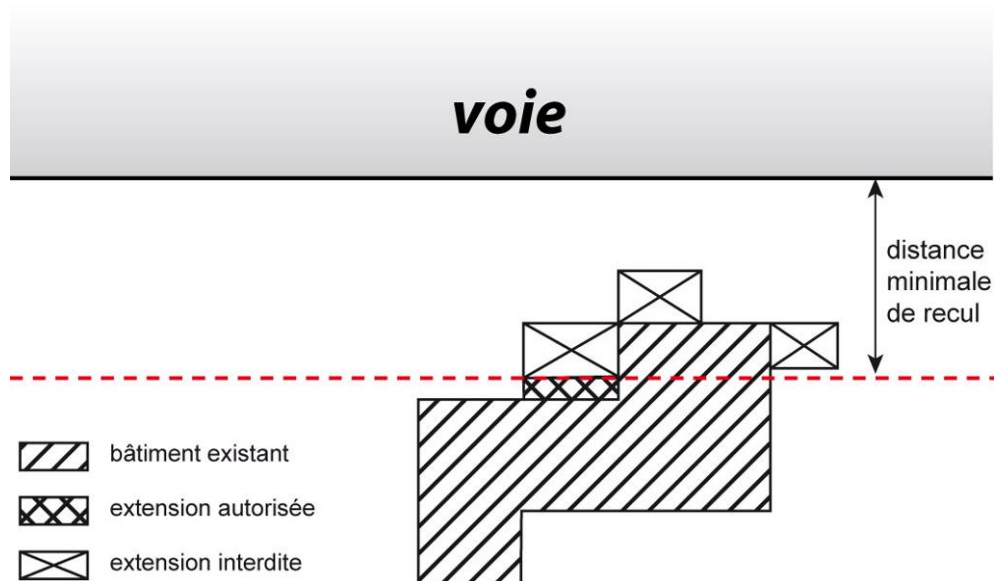
Affouillement et exhaussement du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

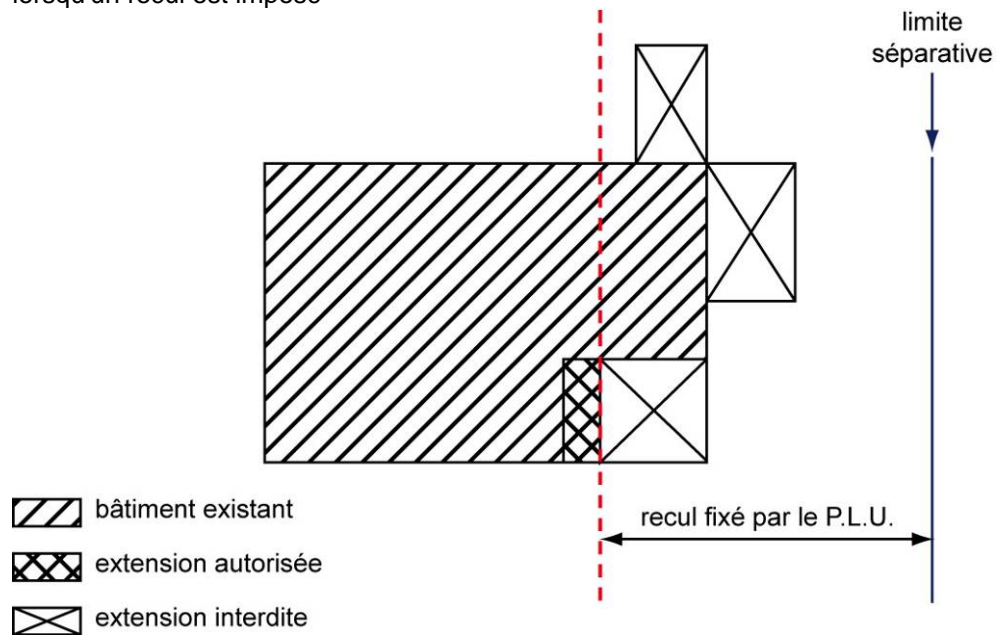
Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

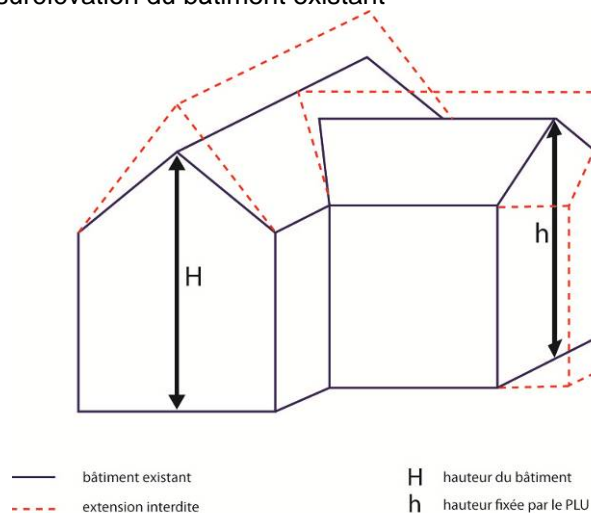
- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée



- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant



Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public.

Balcon et Loggia

Balcon :

Plateforme accessible située à un niveau de plancher au dessus du niveau du sol formant saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.



Loggia :

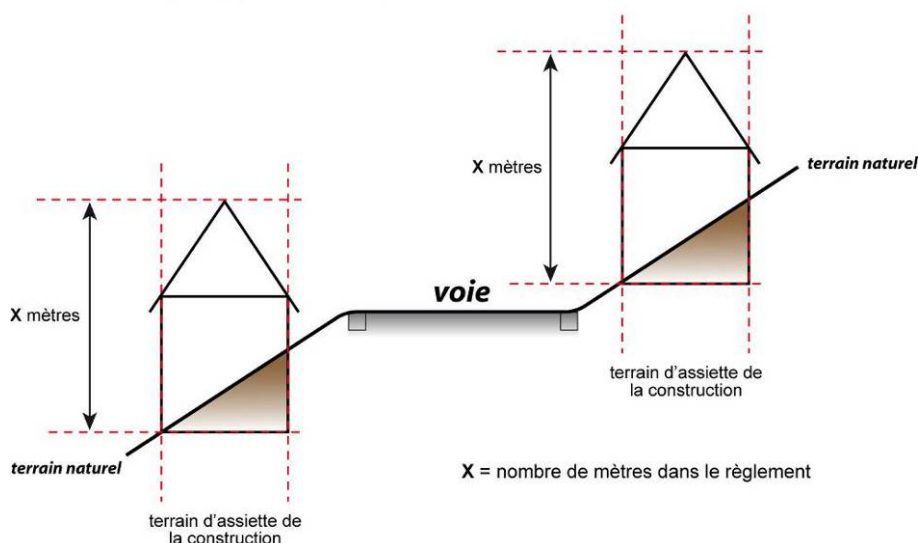
Le balcon peut également ne pas saillir hors du bâtiment mais être un espace ouvert sur l'extérieur à l'étage : on ne compte dans ce cas qu'un seul garde-corps à l'avant, avec des murs sur les côtés : dans ce cas, on parle alors plutôt de loggia



Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction et le sommet du plan de toiture de la construction (faîtage ou sommet de l'acrotère).



Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur la même unité foncière que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, piscine, ...

Emprise au sol

Surface de terrain occupée par toutes les constructions, débords (terrasse,...), piscine et sous-sol compris.

Façade

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Façade principale

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis le domaine public ou "façade sur rue".

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées ou par extension ligne supérieure d'un plan de toiture.

Limites séparatives

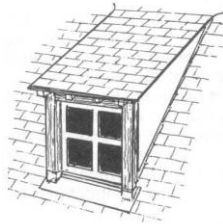
Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées distinctes.

Lucarnes



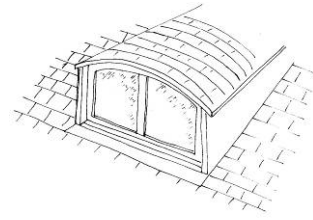
Chien-assis

Lucarne retroussée dite chien-assis



lucarne rampante

Lucarne rampante

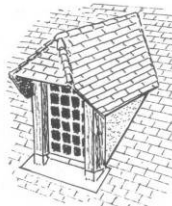


Lucarne arrondie



lucarne à croupe, dite capucine

Lucarne à croupe dite capucine



lucarne à demi-croupe, dite normande

Lucarne à demi-croupe dite normande



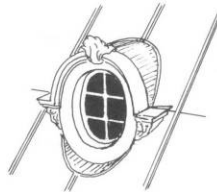
lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet

Lucarne à deux pans dite jacobine ou à chevalet



lucarne en guitare

Lucarne guitare



lucarne dite oeil-de-boeuf, à encadrement et habillage en zinc façonné

Lucarne Œil-de-bœuf



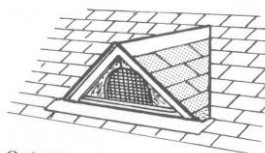
lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)

Lucarne à jouées galbées



lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)

Lucarne en trapèze



Outeau

Outeau

Modalités d'application de l'article 6

Les dispositions définies à l'article 6 du règlement de chacune des zones s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique,
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies,
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.



Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée correspond à l'étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7^{ème} édition du Dicobat).

Rez-de-voirie

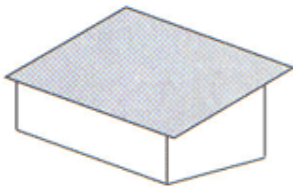
Le rez-de-voirie correspond au niveau de la chaussée ou d'une dalle destinée à la circulation de véhicules (définition issue de la 7^{ème} édition du Dicobat).

Terrain naturel

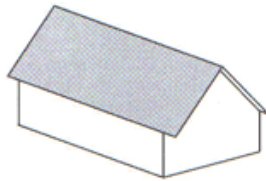
Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Toitures

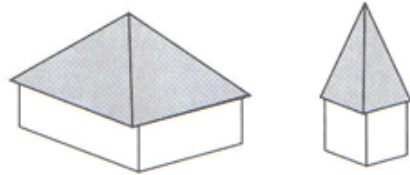
On distingue plusieurs typologies de toitures



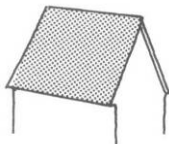
Toit mono pan



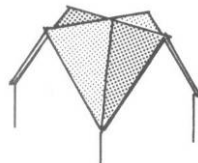
Toit deux pans



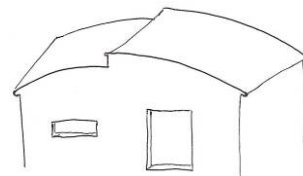
Toit en pavillon (4 pans)



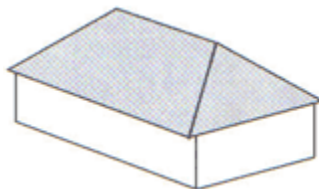
Toit bâtière



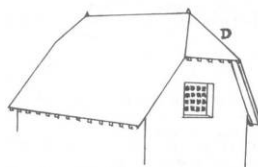
Toit double bâtière



Toit bombé dit en berceau

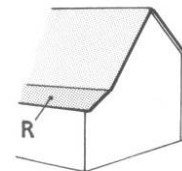


avec une croupe



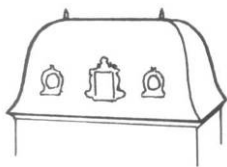
Demi-croupe (D)

avec une demi-croupe



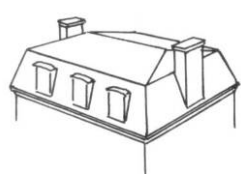
Retroussis de toiture (R)

avec un retroussis de toiture



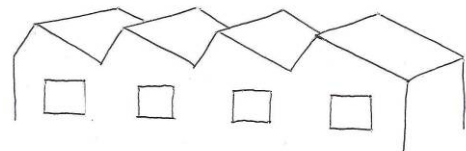
comble dit à l'impériale

Toit ou comble à l'impériale



comble à la Mansart

Toit ou comble à la Mansart



Toit ou comble en shed

Unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UE
- la zone UX
- la zone UJ

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU
- la zone IIAU

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A, zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N
- la zone NC
- la zone NE
- la zone NL
- la zone NX

Les autres périmètres

- Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

Les emplacements réservés sont repérés sur le plan de zonage, et concernent tous des projets de cheminements communaux.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Le secteur de zone UA correspond au centre ancien, où la continuité bâtie doit être préservée sur la ligne des constructions existantes.

Extrait du rapport de présentation

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- l'ouverture de carrières
- la création d'étangs
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité,
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière.

Un accès doit présenter une largeur minimale de 3,50 m.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir au minimum 4 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Les réseaux d'assainissement sur la parcelle doivent être séparatifs.

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

IV Ordures ménagères

Les constructions neuves auront l'obligation de prévoir un espace, intégré à un bâtiment clos ou non, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

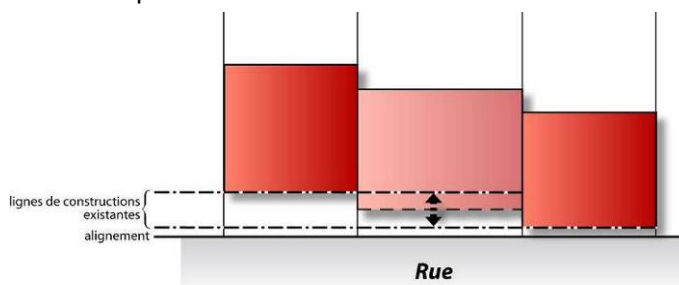
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

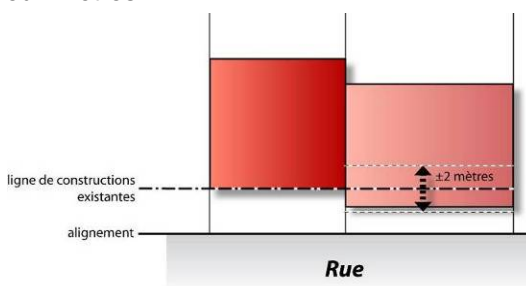
Les constructions annexes s'implanteront dans le prolongement de la façade principale des constructions principales ou en retrait de la façade principale de ces dernières.

Le nu de la façade des constructions principales s'implantera :

- dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre



- en l'absence de construction voisine d'un côté ou de l'autre, dans le prolongement de la façade de la construction voisine avec une tolérance de plus ou moins deux mètres



- en l'absence de constructions voisines de part et d'autre, en respectant un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante (cf. lexique)
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade sur rue d'une longueur supérieure à 10 mètres ; dans ce cas, les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsqu'une construction voisine est implantée sur limite séparative mitoyenne, la construction s'implante sur cette même limite.

Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Article UA 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

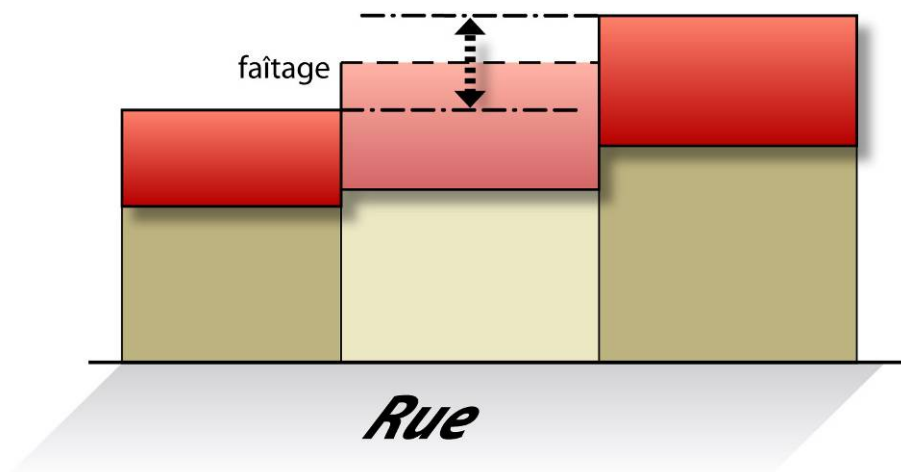
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes avec des toits pentus non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (cf. lexique),
- aux équipements publics.

La hauteur maximale (cf. lexique « calcul de la hauteur ») est mesurée au faîtage de la toiture et est fixée à 9 mètres.

La hauteur des constructions le long des voies s'inscrira par ailleurs entre les lignes de hauteur des constructions voisines.



Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes avec des toits pentus non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (cf. lexique),
- aux équipements publics.

Orientation des bâtiments

Les constructions nouvelles édifiées en première ligne par rapport à la voie seront obligatoirement orientées avec le mur gouttereau (cf. lexique) face à la rue d'accès.

En cas de terrain à l'angle de plusieurs voies, cette règle ne s'applique que par rapport à la voie principale.

Surfaces extérieures

Façades

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couvertures de piscines ou les vérandas ne sont pas concernées par cette disposition.

Les constructions de type rondins ou non conformes au paysage local ou ne s'intégrant pas au cadre bâti déjà existant sont interdites.

Les couleurs vives sont interdites.

Balcons

Sur la façade principale (cf. lexique) sont interdits les balcons, terrasses, saillies et encorbellements donnant sur l'espace public.

Ouvertures (cf. lexique)

Le niveau bas des portes d'accès (entrée et garage) doit se situer à plus ou moins 0,50 mètre du niveau de la voirie.

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent présenter, sur plus de 70% de leur emprise, des toitures à 2 pans avec des pentes comprises entre 25 et 45°.

Sur les constructions principales sont interdits les toits double bâtière, les toits bombés, les toits mono-pans, les toits en pavillon, les toits à l'impériale ou à la Mansart, les toits en shed (cf lexique).

Clôtures

Clôtures à l'alignement

La hauteur maximale des clôtures (poteaux compris) est fixée à 0,60 mètre mesuré à partir du niveau fini du trottoir.

Clôtures sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures, mur bahut et pilier compris, est fixée à 2,00 mètres. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0,60 mètre.

Adaptation au terrain naturel

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie actuelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente.

A ce titre, la dalle basse du rez-de-voirie (cf. lexique) ne devra pas se situer à plus de 0,50 m du niveau du terrain naturel.

Article UA 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article UA 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

30 % au moins de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 4 ares.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Le secteur de zone UB correspond aux zones de développement de la structure urbaine, et comprend les sous-secteurs suivants :

- UB1, dans lequel la construction est soumise à étude géotechnique,
- UB2, dans lequel on interdit l'implantation des constructions à usage d'habitation à plus de 30 mètres de distance de la voie publique,
- UB3, dans lequel l'assainissement autonome est admis,
- UB4, dans lequel l'accès sur la route départementale est interdit.

Extrait du rapport de présentation

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- l'ouverture de carrières
- la création d'étangs
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat

Dans le **secteur UB1** sont admises les constructions non interdites à l'article 1 à condition qu'elles soient précédées d'une étude géotechnique.

Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

Dans toute la zone :

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière.

Un accès doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

Dans la zone UB4 :

Les prescriptions sont identiques à celles citées précédemment, mais l'accès sur la route départementale y est interdit.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées à créer, doivent avoir au minimum 4 mètres d'emprise. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, sauf en secteur UB3.

Dans le **secteur UB3**, l'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé une rétention minimale de 0,3 m³ par tranche entamée de 10 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol prise en compte correspond à la surface cumulée de l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes de moins de 30 m².

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

IV Ordures ménagères

Les constructions neuves auront l'obligation de prévoir un espace, intégré à un bâtiment clos ou non, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome (uniquement en secteur UB3), il est nécessaire de disposer de 25 m² d'espace libre sur l'emprise foncière.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (cf. lexique).

Hors agglomération, toute construction doit s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport la limite d'emprise publique des routes départementales.

A l'exception des car-ports, les **constructions annexes** (cf. lexique) s'implanteront dans le prolongement ou en retrait de la façade principale de la construction principale.

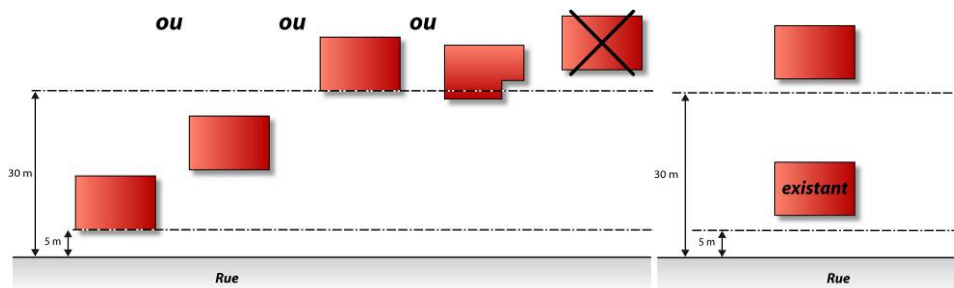
Les constructions principales ne peuvent s'implanter sur plus de deux lignes de construction par unité foncière.

1. Dans toute la zone, sauf en UB2 et le long de la rue de la gare :

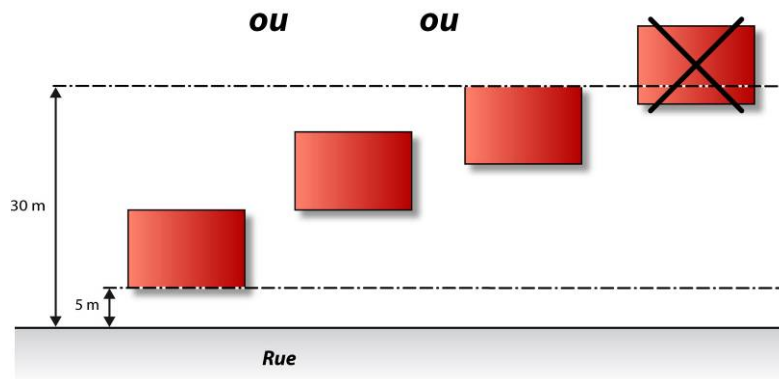
- le nu de la façade principale s'implantera à au moins 5 mètres de l'alignement,
- au moins 50% du nu de la façade des constructions principales s'implantera dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres.

Le recul maximal de 30 mètres ne s'applique pas pour les constructions principales qui s'implanteraient en seconde ligne d'une construction principale existante.

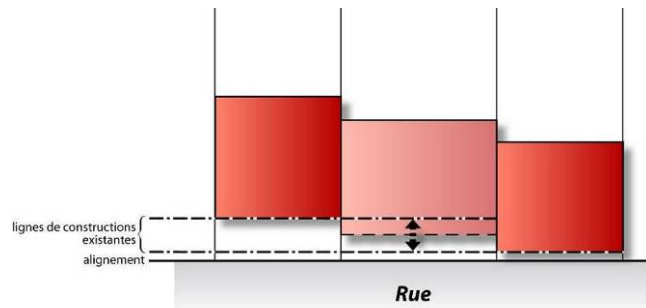
La totalité de la construction principale ne pourra s'implanter au-delà d'une limite de 70 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voiries.



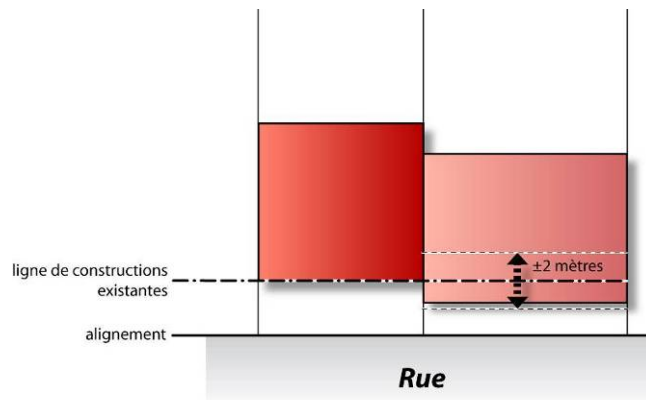
2. Dans le secteur UB2, la totalité de la construction à usage d'habitation doit s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres.



3. **Le long de la rue de la gare**, le nu de la façade des constructions principales en première ligne s'implantera :
- dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre.



- en l'absence de construction voisine d'un côté ou de l'autre, sur l'alignement de la façade de la construction voisine avec une tolérance de plus ou moins deux mètres.



- en l'absence de construction voisine, en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

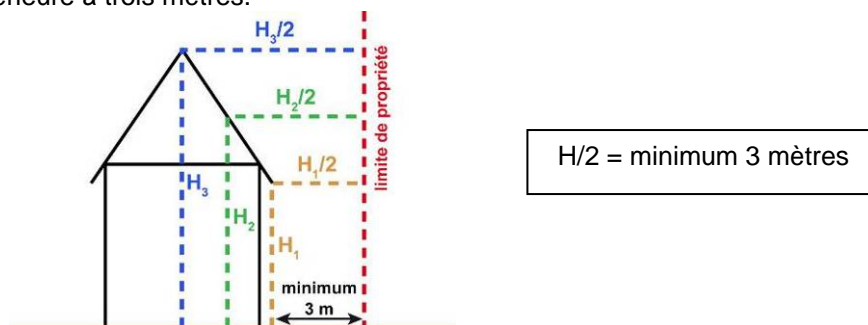
Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

Le nu de la façade des constructions annexes s'implantera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0,50 mètre.

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- soit lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative mitoyenne, dans ce cas la nouvelle construction devra s'adosser au moins partiellement à la construction voisine,
- soit lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction à hauteur de la limite séparative mitoyenne. et sous réserve que la longueur de chaque façade implantée sur limite séparative n'excède pas 10 mètres et la longueur cumulée de l'ensemble des façades implantées sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière n'excède pas 18 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles

Le nu de la façade des constructions principales s'implantera avec un recul minimal de 3 mètres.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Cas des forêts

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

Cas des canalisations de transport de gaz

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des canalisations de transport de gaz.

Article UB 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou à créer représentera au maximum 50% de l'unité foncière incluse dans la zone UB.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Les règles du présent article ne s'appliquent pas:

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes avec des toits pentus non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (cf. lexique),
- aux équipements publics.

La hauteur maximale (cf. lexique « calcul de la hauteur ») est fixée à :

- 9 mètres au faîtage,
- 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Les soubassements ou sous-sol apparents devront également être traités pour rester apparents.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures, mur bahut et pilier compris, est fixée à 2,00 mètres. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0,60 mètre.

Adaptation au terrain naturel

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie actuelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente.

Article UB 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet, les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher ; il est exigé au maximum 4 places par logement.

La moitié au moins des places de stationnement requises doit rester accessible depuis la voie directement ou en respectant les dispositions suivantes :

- Lorsqu'il est exigé plus de 4 places de stationnement pour une opération, les espaces de stationnement seront desservis à partir de la voie par au plus deux accès.
- Les places devant être accessibles depuis la voie ne doivent pas s'inscrire sur les accès aux garages.

La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les obligations du présent article ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur destination reste inchangée et s'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

Article UB 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

30% au moins de l'emprise foncière incluse dans la zone UB doit être maintenue non imperméabilisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières incluses dans la zone UB de moins de 4 ares.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Le secteur de zone UE correspond aux zones d'équipements publics ou d'intérêt général.

Extrait du rapport de présentation

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier
- les entrepôts non liés à une activité commerciale, artisanale ou de production implantée sur la même unité foncière
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- l'ouverture de carrières
- la création d'étangs
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
- le stationnement des caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou constituent des logements de fonction liés aux équipements publics implantés dans le secteur UE ; et que le logement de fonction soit intégré au bâtiment d'activités.

Article UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

L'accès doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la construction à édifier.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UE 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Eaux usées domestiques

S'il existe, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol,
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Les constructions annexes s'implanteront dans le prolongement ou en retrait de la façade principale de la construction principale.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

Toute construction devra s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 4 mètres entre le nu de la façade et les limites séparatives.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres du marais et des berges des cours d'eau et fossés.

Cas des canalisations de transport de gaz

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des canalisations de transport de gaz.

Article UE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article UE 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article UE 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

Caractère de la zone UJ :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Le secteur de zone UJ correspond aux jardins à l'arrière des parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées.

Extrait du rapport de présentation

Article UJ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article UJ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,
- les constructions à condition de présenter une emprise au sol de moins de 25 m² et une hauteur hors-tout de moins de 3 mètres,
- les piscines couvertes ou non à condition de présenter une emprise au sol maximale de 50 m²

Article UJ 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé

Article UJ 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public via le réseau existant sur la parcelle.

II Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Eaux usées domestiques

S'il existe, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, via le réseau existant sur la parcelle.

Dans le cas contraire, la construction ou l'installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales vers le sous-sol
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UJ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UJ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Hors agglomération, toute construction doit s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique des routes départementales.

Article UJ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le nu de la façade de toute construction devra s'implanter en respectant un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Cas des canalisations de transport de gaz

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des canalisations de transport de gaz.

Article UJ 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UJ 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions annexes (cf. lexique), à l'exception des piscines couvertes ou non, est limitée à une superficie maximale de 25 m² par logement implanté sur la même unité foncière.

En l'absence de logement, l'emprise au sol des constructions annexes est limitée à une superficie maximale de 25 m² par unité foncière.

L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m² par unité foncière.

Article UJ 10 : Hauteur maximale des constructions

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes avec des toits pentus non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

La hauteur maximale est fixée à 3 mètres hors-tout.

Article UJ 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Surfaces extérieures

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
Les clôtures doivent être constituées de matériaux non opaques.

Article UJ 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article UJ 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

Article UJ 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone UX :

La zone UX est une zone urbaine équipée.
Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Extrait du rapport de présentation

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- l'ouverture de carrières
- la création d'étangs
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les entrepôts à condition d'être liés à une activité industrielle, artisanale ou commerciale et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité
- les dépôts de toute nature à condition d'être liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou constituent des logements de fonction liés à l'activité implantée dans le secteur UX et que le logement de fonction soit intégré au bâtiment d'activités.

Article UX 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un accès doit présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

II Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UX 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol,
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Hors agglomération, toute construction doit s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique des routes départementales.

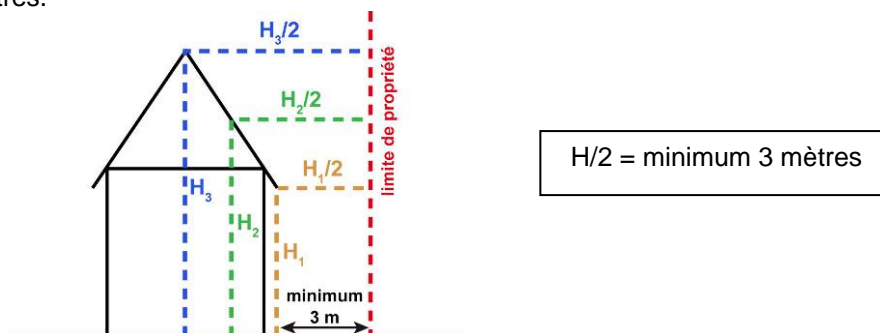
Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Cas des canalisations de transport de gaz

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des canalisations de transport de gaz.

Article UX 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UX 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes avec des toits pentus non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Article UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain naturel

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie actuelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente.

Article UX 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article UX 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Article UX 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Commune de Ham-sous-Varsberg

Plan Local d'Urbanisme
Règlement

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone IAU :

La zone IAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone comprend trois secteurs notés respectivement IAU1, IAU2 et IAU3.

Les secteurs IAU1, IAU2 et IAU3 sont destinés à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

Extrait du rapport de présentation

Article IAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les entrepôts
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier
- l'ouverture de carrières
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables)
- le stationnement de caravanes et le camping en dehors des terrains aménagés à cet effet

Article IAU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci,
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2

L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation et porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,4 ha.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.

En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.

Dans le secteur 1AU3

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'équipement de la zone par les réseaux.

Article IAU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2

Les accès et voiries seront aménagés de manière à être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si celles-ci ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure.

Dans le secteur 1AU3

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Un accès doit présenter une emprise minimale de 3,50 mètres.

Article IAU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

I Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

II Assainissement

Les réseaux d'assainissement seront de type séparatif.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées issues d'activités, si elle est autorisée peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2

Chaque opération doit prévoir l'infiltration totale des eaux pluviales dans l'emprise de l'opération sauf impossibilité technique ou réglementaire justifiée.

Aucun rejet d'eaux pluviales n'est admis dans le collecteur.

Il est imposé une rétention minimale de 0,6 m³ par tranche entamée de 10 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol prise en compte correspond à la surface cumulée de l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

Dans le secteur 1AU3

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements sur le terrain doivent :

- permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Il est imposé une rétention minimale de 0,3 m³ par tranche entamée de 10 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol prise en compte correspond à la surface cumulée de l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

La règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes de moins de 30 m².

III Téléphone, électricité et réseaux câblés

Les réseaux et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

IV Ordures ménagères

Les constructions auront l'obligation de prévoir un espace, intégré à un bâtiment clos ou non, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article IAU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article IAU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètres des limites séparatives.

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2

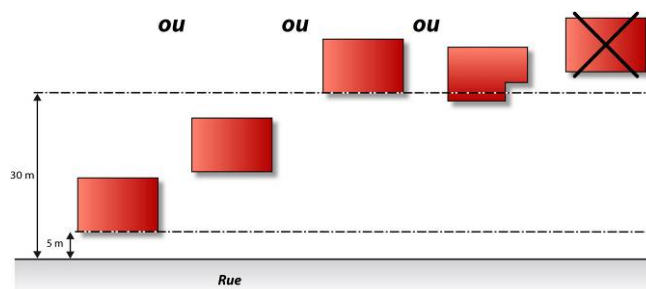
Les constructions s'implanteront de manière à être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le nu de la façade des constructions principales s'implantera avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 3 ares sur lesquelles les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 0,50 mètres.

Dans le secteur 1AU3

Le nu de la façade principale s'implantera à au moins 5 mètres de l'alignement.

Au moins 50% du nu de la façade des constructions principales s'implantera dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres.



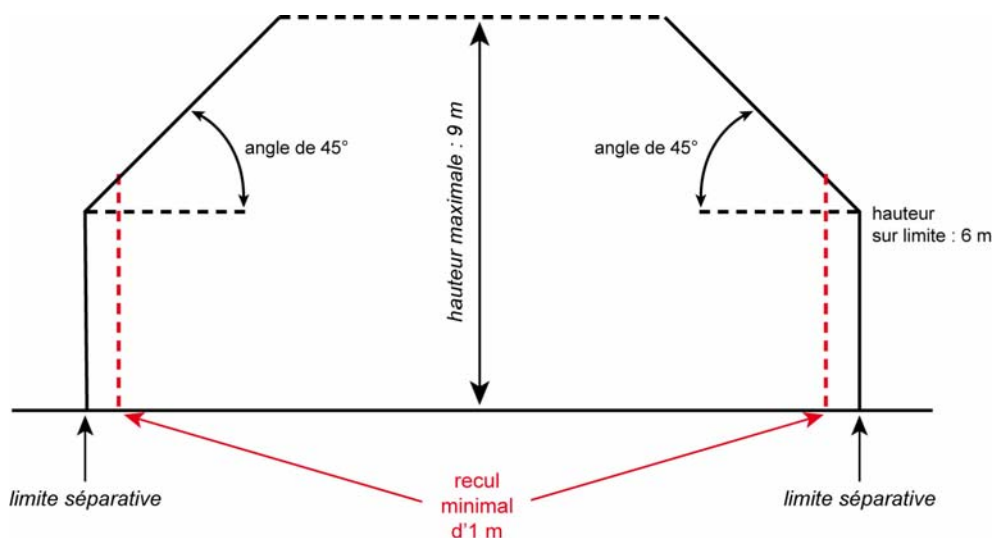
Article IAU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, les constructions s'implanteront de manière à être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les secteurs, le nu de la façade des constructions principales doit s'implanter avec un recul minimal d'1 mètre par rapport aux limites séparatives. Par ailleurs, comme l'indique le schéma ci-dessous, toute construction principale doit être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6 mètres de hauteur, mesurée à partir du niveau du terrain naturel moyen au droit de la construction avant aménagement, et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale.



Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'implantation de deux constructions mitoyennes de part et d'autre de la limite séparative.

Article IAU 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article IAU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou à créer représentera au maximum 50% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 2 ares.

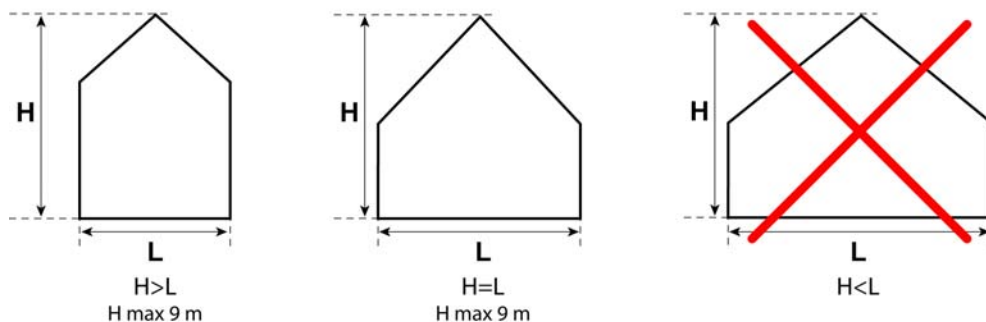
Article IAU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale (cf. lexique « calcul de la hauteur ») des constructions principales est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures en pente, sans pouvoir être inférieure à la largeur du mur pignon, comme l'indique le schéma ci-dessous,
- 7 mètres au sommet de l'acrotère, pour les toitures plates.

H = hauteur au faîtage

L = largeur du mur pignon



La hauteur maximale des constructions annexes isolées est fixée à 3,50 mètres.

Article IAU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Toitures des constructions

Seules sont autorisées :

- les toitures plates et assimilées, à condition de présenter une pente maximale de 5 %,
- les toitures à deux pans avec faîtage central, avec pentes identiques et comprises entre 30 et 45°

Les lucarnes rampantes et/ou les chiens assis sont autorisés, en dérogation de la disposition précédente, à condition qu'elles n'occupent en longueur cumulée pas plus de la moitié de la longueur de la toiture.

Façades et murs

Les façades de plus de 20 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural, ...) à raison d'au moins un élément tous les 15 mètres de façade.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures, mur bahut et pilier compris, est fixée à 2,00 mètres. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0,60 mètre.

Adaptation au terrain naturel

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie actuelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente. A ce titre, les accès à la dalle basse du rez-de-chaussée ne devront pas se situer à plus ou moins 0,50 mètre du niveau du terrain naturel.

Article IAU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, chaque opération doit comporter des places de stationnement implantées à l'intérieur de l'opération et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet les constructions à usage d'habitation justifient au minimum d'1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher ; il est exigé au maximum 4 places par logement.

Le stationnement peut être mutualisé à l'échelle de l'opération comme indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur 1AU3, toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

A cet effet, les constructions à usage d'habitation comportent sur la même unité foncière au minimum 1 place par tranche entamée de 50 m² de S surface de plancher; il est exigé au maximum 4 places par logement.

Article IAU 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Au moins 30 % de l'emprise foncière doit être maintenue non imperméabilisée. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 3 ares.

Article IAU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone IIAU :

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.
Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone IIAU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article IIAU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article IIAU 2 sont interdites.

Article IIAU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

Article IIAU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article IIAU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article IIAU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article IIAU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 1,50 mètres de l'alignement des voies.

Article IIAU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point de la façade de la construction devra être édifié :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

Article IIAU 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article IIAU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article IIAU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article IIAU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article IIAU 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article IIAU 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article IIAU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Commune de Ham-sous-Varsberg

Plan Local d'Urbanisme
Règlement

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone A :

La zone A correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur de zone A1 inconstructible.

Extrait du rapport de présentation

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone A, sauf en secteur de zone A1 inconstructible :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourent aux missions des services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres
- les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire,
- les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station en capacité d'admettre les effluents.

Dans le cas contraire, les constructions ou installations devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

La façade de la construction doit être implantée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise ou de l'alignement des voies.

Hors agglomération, toute construction doit s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique des routes départementales.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le nu de la façade des constructions s'implantera :

- soit sur limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Cas des forêts

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières.

Cas des canalisations de transport de gaz

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des canalisations de transport de gaz.

Article A 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Habitations

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est fixée à 8 mètres

Bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est fixée à 10 mètres.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Adaptation au terrain naturel

Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie actuelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente.
Dans les secteurs touchés par les crues, tout remblai est interdit, car de nature à faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Façades

Les couleurs vives sont interdites.

Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre et mat.

Couvertures

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre.

Article A 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées sur l'emprise foncière de la construction et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article A 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère de la zone N :

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est réputée inconstructible.

Elle comprend cependant trois secteurs de zones NC (emprise du château de Varsberg), NE (projet communal d'équipement public de valorisation de l'étang d'Escherbruch) et NL (pour des activités de loisirs, tels que centre équestre, terrain de paintball...) dans lesquels des constructions peuvent être admises.

Le secteur de zone NX correspond à une zone où les dépôts de matériaux sont admis.

Extrait du rapport de présentation

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou à l'exploitation des réseaux et voies.

Dans toute la zone, sauf dans le secteur NX, sont admis :

- les dépôts de bois ou de foin, à condition d'être liés à l'exploitation locale.
- les structures légères, à condition d'être liées à des activités de loisirs.

Dans le secteur NC sont admises les constructions, à condition d'être liées à des activités touristiques en lien avec le château ou à l'occupation du château.

Dans le secteur NE sont admises les constructions, à condition de constituer un équipement public ou d'intérêt général lié à la valorisation de l'étang ou à des activités de loisirs.

Dans les secteurs NL sont admis :

- les constructions et installations à condition d'être liées à des équipements de loisirs, d'équipements sportifs, notamment d'un centre équestre ou liés à la pratique de l'équitation,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme équestre, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...) à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de l'activité de loisir et en demeurant l'accessoire,
- les logements de fonction dans une limite maximale de 150 m² de surface de plancher cumulée, à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité, et qu'ils soient intégrés aux bâtiments existants.

Dans le secteur NX sont admis les dépôts de matériaux inertes ou de bois, à condition d'être liés à une activité de recyclage ou de construction.

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

I Réseaux de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II Réseaux d'assainissement

Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

La façade de la construction doit être implantée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise ou de l'alignement des voies.

Hors agglomération, toute construction doit s'implanter avec un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique des routes départementales.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le nu de la façade des constructions s'implantera :

- soit sur limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Cas des cours d'eau

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Cas des forêts

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières.

Cas des canalisations de transport de gaz

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des canalisations de transport de gaz.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs **NL**, toutes les constructions et installations sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières destinées à une même activité ne devront pas dépasser une emprise au sol cumulée de 50 m². Cette règle ne s'applique pas aux centres équestres, pour lesquels l'emprise au sol cumulée est limitée à 2 000 m².

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs **NC et NE**, la hauteur des constructions et installations est limitée à 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs **NL**, la hauteur des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors-tout, sauf pour les centres équestres, pour lesquels la hauteur est limitée à 8 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le **reste de la zone**, elle est limitée à 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes avec des toits pentus non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Dans les secteurs touchés par les crues, tout remblai est interdit, car de nature à faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Article N 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées sur l'emprise foncière de la construction et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article N 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Dans le secteur NL, la construction des bâtiments du centre équestre devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé